Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rapportage van het eerste jaar Expertteam Kantoortransformatie

voorjaar 2012 – voorjaar 2013



Voorwoord

De kantorenleegstand is afgelopen jaren sterk toegenomen, zowel in relatieve als absolute zin. Inmiddels staat bijna 1 op de 6 kantoren leeg, in totaal een kleine acht miljoen vierkante meter. Aan de andere kant is in veel gemeenten nog steeds vraag naar permanente of tijdelijke woonruimte. Een deel van de leegstaande kantoren kan prima worden benut om in deze behoefte te voorzien.

Om de transformatieaanpak te bevorderen heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – samen met de VNG – het Expertteam Kantoortransformatie opgericht. Het Expertteam is in het voorjaar van 2012 van start gegaan om gemeenten, eigenaren en overige betrokkenen te ondersteunen bij het transformeren van leegstaande kantoren in woonruimte.

Het Expertteam Kantoortransformatie heeft tientallen gemeenten met raad en daad bijgestaan. Bij meerdere gemeenten heeft dit geleid tot een intensiever adviestraject. Daarnaast heeft het Expertteam bijgedragen aan het genereren en breder verspreiden van kennis over kantoortransformatie door het houden presentaties op relevante congressen en bijeenkomsten en het verzorgen van opleidingsdagen en artikelen in de vakmedia.

In dit jaarverslag kunt u zien waar en op welke manier het Expertteam Kantoortransformatie in 2012 is ingezet. Ook in 2013 blijven wij ons inzetten om gemeenten en overige betrokkenen van advies te dienen en laten we via bijeenkomsten en publicaties zien dat transformatie van leegstaande kantoren naar woonruimte veel vaker dan gedacht een reëel alternatief voor leegstand is. Zo zal de goede voorbeeldendatabase online gaan en zijn we bezig met een aantal factsheets over voor kantoortransformatie relevante onderwerpen als RO- en bouwregelgeving, btw, geluid en duurzaamheid.

Annemieke de Vries
Projectleider Expertteam Kantoortransformatie

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

Inzet

Gedurende 2012 zijn circa 80 vragen binnengekomen bij het expertteam. Voornamelijk vanuit gemeenten, maar ook van provincies en marktpartijen. Op dit moment staan 15 projecten op de shortlist met panden die mogelijk getransformeerd gaan worden. Het expertteam heeft bij circa 40 projecten een adviserende rol vervuld. In het kader van goede voorbeelden worden de ontwikkelingen in deze projecten verder gevolgd. Dit geldt tevens voor de 10 onorthodoxe projecten, waarover in 2011 de rapportage 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf' werd gepubliceerd.

Trends/ontwikkelingen

Eind 2012 heeft Agentschap NL onderzoek gedaan naar de bekendheid van het expertteam Kantoortransformatie, en vooral ook naar de leegstandsproblematiek en de mate waarin gemeenten transformatie van kantoren naar woningen als reële optie zien bij leegstand.
Uit dit onderzoek is gebleken dat slechts eenderde deel van de gemeenten inziet dat transformatie van kantoren naar woonruimte een reële optie is bij leegstand. Het expertteam heeft door middel van advies op maat en kennisontsluiting in 2012 zoveel mogelijk aangetoond dat het wel kan en dat de meeste "ja-maars" van gemeenten (en eigenaren), waarom transformatie van kantoren naar wonen niet mogelijk zou zijn, kunnen worden weerlegd.
Duidelijk is dat de leegstand van kantoren nog steeds oploopt, maar ook dat er wel vraag is naar woningen onder verschillende doelgroepen en dat transformatie steeds vaker een optie is, getuige ook de vele kantoorloodsen en labs, die overal in het land ontstaan.
Het expertteam zal zich blijven inzetten om te laten zien dat transformatie van kantoren naar woningen een reële optie is.
Hierbij zullen we ook steeds meer aansluiting zoeken op andere dossiers, zoals arbeidsmigranten, duurzaamheid en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ook zullen we in 2013 monitoren wat het verloop is van de leegstand- en transformatiecijfers.

Samenwerken

Het expertteam is een samenwerking van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Agentschap NL. We werken ook samen met andere partijen:

- JEP (Juridische Expertpool Planschade): deze bestaande expertpool voor gemeenten in krimp- en anticipeerregio's die vanwege de bevolkingsdaling (en transitie) binnen hun herstructureringsopgave te maken krijgen met planschade kan nu ook worden ingezet voor vraagstukken op het gebied van herbestemmen van kantoren. Dit is tevens in samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M);
- Het expertteam Eigenbouw: samenwerking bij opstellen van producten en strategieën en zoveel mogelijk de krachten bundelen bij communicatie.

Expertteam na 2012

In 2012 lag de focus van het expertteam op het geven van advies op maat bij specifieke projecten. In 2013 zal de focus steeds meer verschuiven naar kennisontsluiting: aantonen dat transformatie van kantoren naar woningen kan, door goede voorbeelden te laten zien en handvatten te bieden aan gemeenten, en – via gemeenten – andere belanghebbenden. Dit kan door middel van factsheets en artikelen, bijvoorbeeld op het vlak van omgaan met wet- en regelgeving, het nieuwe Bouwbesluit en duurzaamheid bij transformatie.

1 Inleiding

1.1 Politiek kader en de actualiteit

"De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt problematische vormen aan. Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en ook voor de ruimtelijke en ecologische ontwikkeling nadelig. Dit moet met vereende krachten worden aangepakt!"

Uit: Actieprogramma Leegstand kantoren

In 2010 stond ongeveer 14 procent van alle kantoorruimte in Nederland leeg. Op de kantorentop van 25 mei datzelfde jaar, besloten alle betrokken partijen – gemeenten, provincies, banken, beleggers, projectontwikkelaars en de minister van I&M – gezamenlijk het probleem aan te pakken en stelden hiervoor het Actieprogramma Leegstand Kantoren op. Op 7 maart 2011 is dit actieprogramma door de minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) aan de Tweede Kamer aangeboden (Kamerstuk 32 500 XII, nr. 66). Het programma pakt de leegstand op drie manieren aan:

1 Herontwikkeling, transformatie en sloop;
2 Maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op lange termijn te verbeteren;
3 Betere regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming.

Tijdens het AO van 22 maart 2011 waar dit actieprogramma is besproken heeft de minister van BZK de Tweede Kamer een onderzoeksrapport toegezegd over tien (pilot) projecten, waarin de mogelijkheden van transformatie van kantoren naar (woon-) bestemmingen samen met eigenaren en gemeenten worden onderzocht. Bij brief van 11 oktober 2011 is dit onderzoeksrapport, 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf', aangeboden aan de Tweede Kamer.

De conclusies van dit rapport leidden ertoe dat de minister op verschillende vlakken de transformatieaanpak zou intensiveren, door:

- Het instellen van een Expertteam kantoortransformatie, vergelijkbaar met het Expertteam Eigenbouw, omdat gebleken is dat de gemeenten en eigenaren erg gebaat zijn bij praktische ondersteuning van experts, die deels door henzelf, en deels door het Rijk worden betaald.
- Het doorzetten van de tien bestaande pilottrajecten naar de startfase, zodat deze als voorbeeld kunnen dienen voor andere panden.
- Het selecteren van 10 tot 15 nieuwe pilots (als middel om knelpunten boven tafel te krijgen), waarbij ook gekeken zal worden naar overtollige rijkskantoren.
- De, door de onderzoekers in het rapport beschreven, onorthodoxe maatregelen nadrukkelijk uit te dragen onder gemeenten en provincies. Dit gebeurt in samenwerking met de VNG, het IPO en het Nationaal Programma Herbestemming (van de minister van OCW en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)).
- Het communiceren van de omvang van de leegstand tegen de achtergrond van de kansen per regio.

In juni 2012 zijn onder andere de afspraken uit het Actieprogramma vastgelegd in het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, dat is ondertekend door het Rijk en vertegenwoordigers van lokale overheden en marktpartijen.

Het expertteam kantoortransformatie is in 2012 gestart en heeft een aantal activiteiten ontplooid om bovenstaande aanpak te ondersteunen en vorm te geven.





Brinkwal, Nieuwegein

1.2 Doel en activiteiten: samenvatting

Het doel van het expertteam is dat gemeenten (en kantoor-eigenaren), de transformatie van kantoren naar woonruimte als reële optie zien bij leegstand. Dit probeert het expertteam te bereiken door kennisontsluiting en advies op maat.
Zodat kantoortransformatie uiteindelijk een normaal onderdeel van de woningproductie wordt.

Kennisontsluiting

De rapportage 'transformatie van kantoren gaat niet vanzelf' is door het expertteam onder alle gemeenten (via college van B&W) verspreid. Deze activiteit gaf deels invulling aan het beleid van de minister om de beschikbare kennis breed uit te dragen, maar is daarnaast gebruikt als aanknopingspunt om met deze gemeenten het gesprek aan te gaan. Naar aanleiding van de verspreiding van het rapport is namelijk een behoeftepeiling uitgevoerd op basis van een aselecte steekproef binnen de top 50 leegstandsgemeenten en onder gemeenten die in een eerder stadium ook het Expertteam Eigenbouw hadden ingeschakeld. Het doel van de behoeftepeiling was tweeledig: enerzijds moest het de gemeenten die het meest te maken hebben met leegstand, bekend maken met het expertteam kantoortransformatie. Anderzijds was het een startpunt om goede voorbeelden en nieuwe pilots te verzamelen.

Goede voorbeelden en pilots

De verzameling van goede voorbeelden, een doorlopende taak van het expertteam, dient als basis voor een digitale voorbeelden-database die in 2013 wordt "gepubliceerd". Tegelijkertijd heeft er een monitoring plaatsgevonden van de onorthodoxe projecten (vanuit de rapportage 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf'). Ook deze projecten zullen in de voorbeeldendatabase worden opgenomen. Doel van deze database is gemeenten op weg helpen bij transformaties door ze verschillende aanpakken en (onorthodoxe) oplossingen te laten zien.

Spread the word

Het expertteam is bij diverse bijeenkomsten, evenementen en cursussen aanwezig geweest (zie bijlage 1), om het doel van het expertteam te ondersteunen (laten zien dat transformatie van leegstaande kantoren in woonruimte vaker dan gedacht een reële optie is). De doelstelling is ook de basis voor een gedegen communicatieaanpak, die gedurende 2012 is opgesteld.
Om deze aanpak vorm te geven is een aantal 'fabels' rondom kantoortransformatie verzameld, de meest gehoorde "ja-maars", oftewel veronderstellingen ten aanzien van kantoortransformatie vanuit de doelgroep. Deze fabels worden met behulp van gerichte communicatieboodschappen weggenomen (zie ook § 2.3 communicatie).

Advies op maat

Gedurende 2012 zijn circa 80 vragen binnengekomen. Voornamelijk vanuit gemeenten, maar ook van provincies en marktpartijen. Op dit moment staan er 15 projecten op de shortlist van panden die mogelijk getransformeerd gaan worden. Het Expertteam heeft bij circa 40 projecten een adviserende rol vervuld. In het kader van goede voorbeelden worden de ontwikkelingen in deze projecten verder gevolgd. Dit geldt tevens voor de 10 onorthodoxe projecten. Op de landkaart is te zien hoe deze inzet verspreid is over Nederland.

Bij een aantal projecten werkt het expertteam samen met de gemeente om de mogelijkheden van panden in kaart te brengen en/of is zij inhoudelijk betrokken bij het oplossen van knelpunten.

Ter illustratie een aantal voorbeelden:

- **Maastricht:** in deze gemeente zijn de transformatiemogelijkheden van verschillende (gemeentelijke) panden in kaart gebracht door het toetsen van de financiële en beleidsmatige haalbaarheid.

- **Den Haag:** hier zijn twee stappen te herkennen. Vanuit gemeente en het expertteam is eerst kennis en ondersteuning geboden aan jongeren die in de Haagse binnenstad willen wonen (Youth The Hague), door kennis te verschaffen over mogelijke transformatiepanden. Daarnaast wil de gemeente een drietal panden concreet later uitwerken met behulp van quickscans. Ook worden ervaringen verzameld met de bedoeling deze te gebruiken voor landelijke communicatie.

- **Winterswijk:** als Rijk wil je het goede voorbeeld geven. Het expertteam heeft dan ook steeds de samenwerking gezocht met de RGD/RVOB, om samen de transformatiemogelijkheden van leegstaande rijkspanden in kaart te brengen. In Winterswijk zal het expertteam de plattegrond- en gebruiksmogelijkheden van het voormalige Belastingkantoor onderzoeken. Daarnaast wordt ook ingezet op het onderzoeken van de behoefte in de afnemersmarkt in dit gebied. Vanwege mogelijke verkoop van het pand, staat dit project tijdelijk 'on hold'.

- **Amsterdam:** Heathrowstraat. Het expertteam heeft op locatie een verkenning van de mogelijkheden uitgevoerd. De eigenaar en de gemeente waren aanwezig om het een en ander toe te lichten. Er ontstond onder andere een inrichtingsvoorstel voor starterswoningen/pas afgestudeerden met bedrijfsruimte aan de geluidsrijke zone (wegzijde) en een voorstel voor ondersteuning van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) waarbij het kantoor

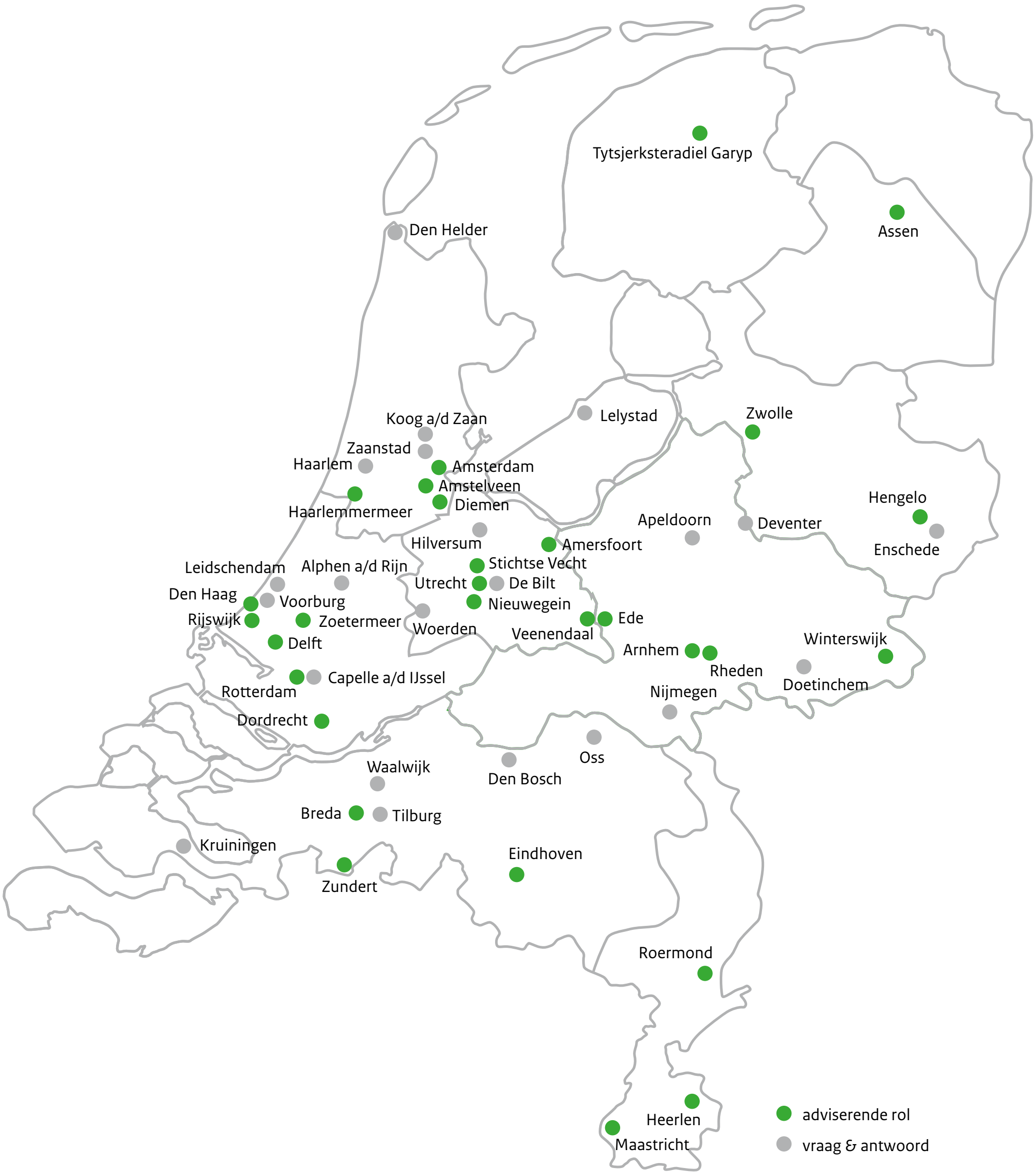
Melkfabriek,Tytsjerksteradiel



door particulieren wordt omgebouwd tot woningen. Een van de knelpunten van het pand is de ligging langs de snelweg. Daardoor is een van de gevels te zwaar belast. In navolging van het bezoek heeft een van de experts een advies opgesteld hoe bij de ontwikkeling van het pand kan worden omgegaan met de geluidseisen, door creatieve oplossingen aan te bieden. Dit wordt uiteindelijk vertaald naar een factsheet “kansen voor jongeren- en studentenhuisvesting op geluidbelaste locaties”.

- **Tytsjerksteradiel:** de Melkfabriek. Een klein industrieel complex dat bestaat uit enkele karakteristieke gebouwen uit verschillende bouwperiodes, is enkele jaren geleden gekocht door een ondernemer die het tijdelijk heeft gebruikt als werkplaats en kantoor. Ooit was de melkfabriek het hart van het dorp, en de eigenaar wil het deze functie weer teruggeven. Er is, samen met twee lokale partijen, een plan ontwikkeld om de gebouwen te verbouwen tot huurappartementen voor wonen en zorg en een huisartsenpraktijk met apotheek. Ook is er ruimte voor een paar koopappartementen. Bij het transformeren van kantoren naar woonruimte spelen ook btw-aspecten een rol. Veel eigenaren weten niet hoe ze hiermee om moeten gaan. Een van onze experts heeft samen met een btw-adviseur een advies opgesteld. Deze zal in 2013 worden vertaald naar de factsheet “Btw- aspecten bij herbestemmen”.

Inzet Expertteam Kantoortransformatie



2 Activiteiten

Het voornaamste doel van het expertteam is dat gemeenten transformatie van kantoren naar woonruimte als een reële optie zien bij het tegengaan van leegstand bij kantoren. Het expertteam ondersteunt op deze manier de opgave van de gemeenten en provincies om verloedering van de leefomgeving tegen te gaan en levert hiermee een bijdrage aan de directe woonomgeving van de burger.

De inzet van het expertteam vindt plaats op basis van co-financiering, 50 procent van de inzet van de experts wordt door de gemeente betaald, 50 procent wordt vergoed door het Rijk. Het Rijk, in dezen vertegenwoordigd door het ministerie van BZK en Agentschap NL, vormt het projectteam: Het ministerie van BZK als projectleider en Agentschap NL als het eerste aanspreekpunt voor gemeenten (of andere belanghebbenden) met een vraag of project op het vlak van kantoortransformatie. Agentschap NL matcht de vraag, in overleg met het ministerie van BZK, met een van de experts op basis van hun expertise.

2.1 Samenwerking en advies

De deskundigen van het expertteam (voor een lijst van de experts zie bijlage 1) staan gemeenten bij op uiteenlopende onderwerpen, namelijk:

1 projectorganisatie en financiering
2 het toepassen van (bouwkundige/RO/Milieu) wet- en regelgeving
3 fiscale mogelijkheden
4 woon- en inrichtingsconcepten
5 de matching van eigenaren en potentiële afnemers

Ad 1. Projectorganisatie en financiering

Een goed voorbeeld van ondersteuning bij projectorganisatie en tegelijkertijd het bekijken van de financiële haalbaarheid, is de samenwerking met de gemeente Maastricht. De gemeente Maastricht heeft ondersteuning gevraagd in het afwegingsproces voor de herontwikkeling van de onderwijsgebouwen van Hogeschool Zuyd. Daarnaast zijn er nog een drietal (grote) gemeentelijke objecten die al leegstaan of in de toekomst leeg komen te staan, waarvoor de gemeente een andere passende functie wil vinden.

Vanuit het expertteam zijn hiervoor twee succesvolle workshops georganiseerd waarin samen met de gemeente de projectenportefeuille is geanalyseerd op transformatiemogelijkheden. De eerste workshop bestond uit het inventariseren en bediscussiëren van de financiële en markttechnische haalbaarheid, bouwkundige invullingen en beleidsmatige wenselijkheid met de gemeente. Het doel van de tweede workshop was de realiseerbaarheid



Coulissenscherm: een voorbeeld van een geluidwerende oplossing bij transformatie (Laan van Spartaan, Amsterdam)

van de uitkomsten van de eerste workshop toetsen. Er is een eindrapportage opgeleverd met globale financiële doorrekeningen van 6 panden voor transformatievarianten en gedetailleerde plattegronden benodigd voor specifiekere indicaties. Dit toont in alle gevallen de haalbaarheid van de herontwikkeling met opbrengsten boven de boekwaarde aan. Het advies aan de gemeente was om een vast team van herstructureringsdeskundigen binnen gemeente aan te stellen en om snel een vervolg te geven aan de verdere uitwerking van transformatieproposities voor de drie grootste gemeentelijke gebouwen.

Het Maastricht Lab, een initiatief van verschillende partijen die willen meedenken over de stadsontwikkeling van Maastricht, heeft het herontwikkelen van deze onderzochte panden ook als experiment opgenomen. De workshops zijn gebruikt als onderdeel van hun zoektocht naar de herbestemming van monumentale panden. De expertise van het expertteam in de vorm van de financiële haalbaarheidsonderzoeken en het in twee sessies bij elkaar brengen van de beleidsmedewerkers vanuit verschillende afdelingen, wordt als grote meerwaarde gezien in het bepalen van de vervolgstappen binnen hun traject.

Ad 2. Het toepassen van (bouwkundige/RO/Milieu) wet- en regelgeving

Het expertteam probeert zoveel mogelijk te kijken naar de mogelijkheden binnen bestaande (of juist recent gewijzigde) wet- en regelgeving. Omdat er vaak veel onduidelijkheid bestaat over wat wel en niet kan, probeert het expertteam hier meer duidelijkheid in te verschaffen, zoals op het gebied van geluidseisen. Gezien de locatiekeuze van kantoorgebieden bij de oorspronkelijke planvorming, zijn deze kantoorgebieden namelijk nogal eens geluidbelast door de nabijheid van ontsluitingswegen,

al dan niet met veel openbaarvervoer routes. Het expertteam ziet dat deze (hoog) stedelijke ligging voor bepaalde klantgroepen ook een voordeel kan zijn. De ervaring leert bijvoorbeeld dat veel jongeren gewend zijn in een meer rumoerige omgeving te functioneren en daardoor andere prioriteiten veel zwaarder laten wegen bij de keuze voor hun woon- en/of werkplek.

Vanuit dat gegeven is door een van de experts onderzocht in hoeverre het mogelijk is op geluidbelaste locaties transformatie naar wonen en werken voor jonge mensen te realiseren, op basis van een voorbeeldlocatie, te weten de Heathrowstraat in Amsterdam.

Transformatie kent immers een aantal voordelen in de toetsing aan de bouw- en ruimtelijke ordeningsregelgeving. Uitgaande van een vrije keuze van woonlocatie is het ook goed denkbaar dat andere klantgroepen (dan de hiervoor genoemde) dezelfde afweging in prioriteit maken als (alleenstaande) ouderen en arbeidsmigranten. Naar aanleiding van dit onderzoek is een advies opgesteld, dat in 2013 wordt verwerkt in een factsheet. Deze factsheet vormt op zijn beurt weer een onderdeel van een zogenaamde toolbox die in 2013 zal worden ontwikkeld: factsheets met praktische handvatten voor gemeenten en eigenaren die willen transformeren.

Tevens is vanuit de VNG (een van de initiatiefnemers van het expertteam) ingezet op het formuleren van een FAQ (Frequently Asked Questions) lijst. Deze lijst is samengesteld op basis van de meest voorkomende vragen vanuit de gemeenten (opgesteld door de VNG) en vervolgens voorgelegd aan de experts. Deze lijst is nog niet compleet, maar een groot deel van de vragen en antwoorden richtten zich op de RO-aspecten. Ook hiervan wordt in 2013 een factsheet gemaakt, die onderdeel zal uitmaken van de toolbox.

Ad 3. Fiscale mogelijkheden

Voor de fiscale mogelijkheden met betrekking tot btw-aspecten bij transformatie is een onderzoek uitgevoerd door een van onze experts, met behulp van de casus 'Melkfabriek in Tytsjerksteradiel'. Dit zal tevens worden uitgewerkt tot een factsheet voor de toolbox.

Ad 4. Woon- en inrichtingsconcepten

In augustus 2012 is het expertteam door de RVOB (Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf; in dit geval de directie Noord & Oost) gevraagd om mee te denken over de verbetering van de verkoopmogelijkheden van het voormalige Belastinggebouw in Winterswijk. Het betreft een Rijkspand met fors metrage aan de oostgrens van het land in een krimpgebied vastgoed.
De inzet van het RVOB is de verkoop van het complex en ondergrond. Vrije verkoop via een makelaar is tot heden niet mogelijk gebleken, ook niet bij aanzienlijke verlaging van de gewenste minimale verkoopprijs. De omvang van het aanbod sluit niet aan bij de behoefte naar kantoorruimte in Winterswijk. De totale bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt circa 7.095 m^2. Het expertteam zal hiervoor met behulp van een plattegrondanalyse de mogelijkheden van het complex onderzoeken. Dit wordt gedaan op basis van de optimale benutting van de huidige kwaliteiten en voorzieningen

Junoblok, Den Haag



waardoor de aanpassingskosten beperkt kunnen blijven. In aansluiting hierop zal een behoefteonderzoek worden uitgevoerd naar voorzieningen die van de gevonden mogelijkheden gebruik kunnen maken. Streven is dat deze werkzaamheden begin 2013 worden afgerond. Vanwege mogelijke verkoop van het pand staat dit project tijdelijk 'on hold'.

Ad 5. De matching van eigenaren en potentiële afnemers

De samenwerking met Den Haag is een mooi voorbeeld hiervan. Sinds begin 2012 werken gemeente Den Haag en het expertteam aan het stimuleren van de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. In het voorjaar is gestart met ondersteuning van YoungTheHague, een groep jonge Hagenaars geïnteresseerd in wonen in de Haagse binnenstad. De jongeren is kennis aangereikt over kansen en de aandachtspunten bij transformatie. Uit een longlist van 27 gebouwen zijn tien kansrijke geselecteerd die YTH tijdens een fietstocht heeft bekeken. Met een ervan, het Junoblok op de Binckhorst, is de groep aan de slag gegaan.

Voor drie andere gebouwen op de longlist wil gemeente Den Haag een quickscan naar de transformatiekansen laten uitvoeren en een match met afnemers of potentiële zelfbouwers maken. Doel is om de mogelijkheden en kansen van de gebouwen in beeld te brengen en daarmee de eigenaren van de gebouwen tot nemen van initiatieven te stimuleren. De gebouwen die onderzocht worden zijn: het Rosarium, Norfolk en de Koningin Sophielaan 120. Voor twee andere gebouwen – Rijksmonument De Nederlanden en het Junoblok – willen Den Haag en Expertteam ervaringen uit werkbijeenkomsten verzamelen voor landelijke communicatie. De quickscans worden in 2013 uitgevoerd.

Daarnaast zijn er al meerdere zogenaamde afnemersbijeenkomsten georganiseerd, onder andere in Nieuwegein, waarbij vanuit de vraag zal worden getransformeerd. Door eerst potentiële afnemers bij elkaar te brengen en hun wensen in beeld te brengen, heeft een eigenaar en de gemeente uiteindelijk veel meer zekerheid over de financiële en maatschappelijke opbrengsten van een pand.

Ook heeft er een verkenning plaatsgevonden op het gebied van matching van panden en afnemers op digitale media. Een van de initiatieven waarmee het expertteam in gesprek is, is WIKAZA (www.wikaza.nl): hier kunnen gelijkgestemden een bouwgroep vormen en ontdekken. Op een landkaart kunnen vrije kavels of leegstaande gebouwen worden opgegeven. Particulieren die geïnteresseerd zijn in deze kavels of panden kunnen een bouwgroep vormen en via de site met elkaar in gesprek gaan. In 2013 wordt hier mogelijk een vervolg aan gegeven.

2.2 Kennisopbouw

De kennis die wordt verspreid door advisering en samenwerking met gemeenten wordt ook ondersteund en aangevuld met goede voorbeelden, de monitoring van bestaande (onorthodoxe) projecten en door middel van het uitvoeren van onderzoeken.

2.2.1 Monitoring onorthodoxe projecten:

Bij deze tien projecten is in 2011 samen met de gemeente en eigenaren onderzocht hoe de leegstaande kantoren sneller een nieuwe (woon) bestemming kunnen krijgen. Hiervoor werd ook aan onorthodoxe oplossingen voor de knelpunten gedacht. Deze projecten zijn in 2012 verder ontwikkeld en kennen nu de huidige status:

1. **Molenwerf 1-3, Amsterdam;** In het voormalige kantoorgebouw van Reed Elsevier, de Roze Olifant genaamd, kan inmiddels een hotelkamer worden geboekt. Het gebouw stond vele jaren leeg en kreeg landelijke bekendheid als het gebouw dat wethouder (in campagnetijd) Van Poelgeest met een 'Te Kraak'-banner sierde. Het gebouw is nog altijd in eigendom van Merin (het voormalige Uni-lnvest), dat een langjarige huurovereenkomst heeft gesloten met de hotelexploitant. De hotelier is ook de eigenaar van het Blue Towerhotel dat al in 2008 is opgeleverd in een getransformeerd kantoorgebouw. Voor de transformatie van de Roze Olifant heeft stadsdeel West het bestemmingsplan verruimd naar 'Kantoren en hotel' en de hotelexploitant heeft het gebouw verbouwd tot een hotel met 206 kamers, een restaurant, een trendy bar en tal van meetingfaciliteiten.

2. **Stationsplein 75, Den Haag:** In 2011 is de eigenaar geadviseerd tijdelijk gebruik van het gebouw mogelijk te maken. Naast een bescheiden huuropbrengst betekent tijdelijk gebruik van het gebouw dat de kosten voor energie en leegstandsbeheer worden uitgespaard. Aansluitend daarop is door de gemeente Den Haag initiatief genomen om tot een kwalitatieve invulling van het belastingkantoor te komen. In 2012 zijn verschillende partijen aan tafel gebracht. Met hen is een gedragen plan ontwikkeld met horeca, detailhandel (Albert Heijn) en huisvesting voor studenten op de bovenliggende etages als dragers. De intentie rond studentenhuisvesting is momenteel vertraagd als gevolg van een fusie tussen twee corporaties.

3. **Savornin Lohmanplein, Den Haag:** De kantoortoren was ten tijde van het onderzoek in 2010/2011 nog deels verhuurd. Anticiperend op mogelijke leegstand had de eigenaar al in 2010 een plan voor transformatie ontwikkeld en bouwaanvraag eerste fase ingediend. Voorjaar 2013 zijn geen kantoormeters meer verhuurd. De eigenaar heeft een volledige bouwvergunning voor verbouw naar appartementen. De huidige economie en situatie op de woningmarkt is aanleiding om zorgvuldig te werk te gaan en de marktkansen voor verhuur van de woningen te onderzoeken. De integratieheffing, die waarschijnlijk is indien het kantoor wordt omgezet naar huurwoningen, trekt een zware wissel op de financiële haalbaarheid. Ondanks berichten op internet uit 2012 zijn er nog geen concrete plannen om het gebouw te transformeren voor een specifieke groep namelijk Indische Nederlanders (woonconcept Haags Indisch Thuis).

4. **Beukenlaan 77, Eindhoven:** Het kantoorpand op de hoek van de Beukenlaan bood van 1990 tot 2005 onderdak aan Price Waterhouse Coopers. Daarna stond het leeg. Transformatie op deze locatie is niet eenvoudig, onder andere als gevolg van een relatief hoge geluidsbelasting. Mede daarom werd in 2011 in het



Kloosterweg 1, Heerlen

traject ‘Onorthodox’ een plan voor een woonhotel ontwikkeld dat in integraal overleg met gemeentelijke instellingen is besproken. Begin 2012 wilde de keten Bastion Hotels het pand daadwerkelijk transformeren tot een hotel, maar de gemeente wilde uiteindelijk toch niet meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan. Inmiddels is een nieuw plan ontwikkeld door Studio 56, een werkmaatschappij van bouwondernemer Foolen & Reijs, dat het voormalige kantoorgebouw transformeert in 192 zelfstandige woonruimtes voor studenten. De vergunningsaanvraag voor de transformatie is in februari 2013 gedaan. Het plan voorziet in studentenwoningen voor (internationale) studenten van de TU/e, Fontys en Design Academy. De studenten mogen tot maximaal een half jaar na hun studie blijven wonen. De start van de verbouwing is gepland in september 2013, oplevering voor begin 2014.

5 **Vonderweg 11, Eindhoven:** Het gebouw HCZ dateert uit 1981 en bood jarenlang onderdak aan de hoofddirectie van Philips. In 2011 stond het gebouw al drie jaar leeg. In het onorthodoxe traject heeft een verkennende studie laten zien dat het gebouw goed aan te passen is naar zelfstandige wooneenheden voor jongeren, starters en studenten. In een werkbijeenkomst in 2011 is door eigenaar Breevast en het Woonbedrijf verkend of transformatie van het gebouw tot kantoor voor de corporatie in combinatie met woningen haalbaar was. Tot verdere samenwerking is het niet gekomen, mede omdat de woningcorporatie uiteindelijk een nieuw hoofdkantoor prefereert boven verbouwen. Breevast is vanaf voorjaar 2013 bezig het kantoorgebouw te transformeren naar 370 zelfstandige wooneenheden voor studenten (70 procent) en kleine huishoudens. De gevels zijn gesloopt en het gebouw wordt van binnen volledig gestript. De gemeente heeft goede medewerking verleend.

6 **Kloosterweg 1, Heerlen:** Op 27 april 2011 is in het kader van onorthodox door RGD, RVOB en gemeente gezamenlijk een workshop georganiseerd over de mogelijkheden om het CBS-gebouw in Heerlen in te zetten voor innovatieve bedrijvigheid. Het kantoor is met 43.500 m2 veruit het grootste kantoor van de tien onorthodoxe pilots. Kort na de workshop is op basis van enkele ideeën door een conceptontwikkelaar (Walas) contact opgenomen met gemeente en eigenaar. Walas heeft een plan ontwikkeld dat heeft geleid tot koop van het CBS-kantoor in mei 2012 door enkele samenwerkende partijen (o.a. Carbon6 en Walas). Doel is het kantoorgebouw in te zetten als proeflocatie en broedplaats voor innovatieve bedrijven waaruit op termijn 700 nieuwe banen kunnen ontstaan. Het plan zet in op geleidelijke ontwikkeling en groei van huurders/bedrijven, onder andere door koppeling van nieuwe activiteiten aan onderwijs, ondernemerschap en begeleiding van werkzoekenden. Het gebouw krijgt een mix van functies waarbij stadstuinbouw

een van de innovatieve clusters is. Daarnaast wordt ook ruimte voor kantoren, creatieve en culturele functies en studentenhuisvesting genoemd. Voorjaar 2013 is gemeente Heerlen bezig het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat herontwikkeling naar de beoogde functie mogelijk wordt. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan voorjaar 2013 wordt vastgesteld.

7 **Italiëlaan 1-3, Zoetermeer:** er liggen plannen om dit pand te transformeren naar betaalbare huisvesting voor jongeren, in combinatie met werkplekken voor starters of publieke voorzieningen in de plint van het gebouw. Er wordt nog gezocht naar een afnemer.

8 **Luifelstede 42-56, Nieuwegein:** de gemeente heeft een proactieve houding ten opzichte van transformatie van dit pand, inclusief het aanleveren van quickscan. In Nieuwegein is transformatie al bijna geen bijzonderheid meer. Zes kantoorgebouwen zijn of worden op dit moment omgezet naar woningen. Een van de initiatiefnemers van een ander kantoorgebouw heeft mogelijk een bod uitgebracht op het gebouw met het doel het kantoor te verbouwen tot koopappartementen. Op moment van rapportage (april 2013) is nog niet duidelijk of eigenaar en initiatiefnemer eruit komen.

9 **Willem Ruyslaan 225, Rotterdam:** wordt verbouwd tot een zogenaamd StudentenHotel. September 2012 opende om de hoek van dit gebouw, in voormalige kantoorgebouwen aan de Oostzeedijk, het eerste Student Hotel in Nederland. Dat gebouw was ideaal qua locatie maar niet optimaal indeelbaar voor de formule van studentenhotel. Het aangrenzende kantoorpand van 8.000 m2 kan juist meer dan optimaal worden ingedeeld voor groepen kamers, zoals we in de transformatiestudie voor onorthodox konden laten zien. De twee gebouwen samen zorgen ervoor dat voor de exploitant de juiste verhouding tussen (longstay) groepsaccommodatie en shortstay hotelkamers ontstaat. Die mix is voor The Student Hotel van groot belang. The Student Hotel is een nieuwe formule voor studentenhuisvesting in Nederland die zich richt op de internationale student die tien maanden in Rotterdam komt studeren en met lotgenoten een woonruimte en keuken wil delen. Het is een full-serviceconcept: energie, wasserette, fiets inclusief reparatiedienst, fitness, wifi en gebruik van alle sport/ontmoetingsruimtes zijn bij de prijs inbegrepen. Voorjaar 2013 wordt de bouwaanvraag voorbereid.

10 **Gerbrandystraat 20, Utrecht:** het pand is in eigendom van de RVOB. De gemeente wil het graag transformeren naar studentenhuisvesting, maar er is vooralsnog geen overeenkomst bereikt.

2.2.2 Goede voorbeelden

In 2012 is gestart met het verzamelen van goede voorbeelden. Dit wordt gedaan door het ontsluiten van de adviezen van het expertteam, maar ook door middel van het bijhouden van de ontwikkelingen elders in het land, via de media en via de (contacten van) leden van het expertteam. Er is eind 2012 gestart met het inpasbaar maken van de verzameling goede voorbeelden bij bestaande databases. In 2013 zal de database worden aangevuld en aansluiting worden gevonden bij het Kennishuis Gebouwde



Vonderweg, Eindhoven: plan is om dit kantoor te transformeren naar 370 zelfstandige wooneenheden voor studenten en kleine huishoudens

Omgeving van Agentschap NL. Daarnaast zijn er contacten met de TU Delft (Real Estate) en het Nationaal Programma herbestemming www.herbestemming.nu) voor samenwerking en kennisuitwisseling. Momenteel wordt er nog gebruik gemaakt van google maps, de projecten worden hierop aangeduid en voor de inhoud is gelinkt naar een pdf-bestand (zie hiervoor: www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie).

2.2.3 Onderzoek

Gedurende 2012 ontwikkelde het expertteam de zogenaamde "ja-maars", zoals "Het Bouwbesluit stelt zulke hoge eisen dat transformatie niet haalbaar is" of "Op kantoorlocaties kun je nooit voldoen aan de geluid- en parkeereisen die gelden voor woningbouw". Om deze "ja-maars" te ontkrachten zijn (o.a.) een aantal onderzoeken gestart:

Geluidseisen en transformatie: Gezien de locatiekeuze van kantoorgebieden bij de oorspronkelijke planvorming, zijn kantoorgebieden nogal eens geluidbelast door de nabijheid van ontsluitingswegen, al dan niet met veel openbaar vervoer routes. Deze (hoog) stedelijke ligging kan ondanks de hogere geluidsbelasting voor bepaalde klantgroepen een voordeel zijn. De ervaring leert bijvoorbeeld dat veel jongeren gewend zijn in een meer rumoerige omgeving te functioneren en daardoor andere prioriteiten veel zwaarder laten wegen bij de keuze voor hun woon- en/of werkplek. Vanuit dat gegeven is onderzocht in hoeverre het mogelijk is op geluidbelaste locaties transformatie naar wonen en werken voor jonge mensen te realiseren. Transformatie kent immers een aantal voordelen in de toetsing aan de bouw- en ruimtelijke ordeningsregelgeving. Uitgaande van een vrije keuze van woonlocatie is het ook goed denkbaar dat andere klantgroepen dezelfde afweging in prioriteit maken zoals (alleenstaande) ouderen en arbeidsmigranten. Eind 2012 is door het expertteam (Jean Baptiste Benraad) een advies uitgebracht aan de gemeente Amsterdam over mogelijke oplossingen voor de striktere geluidseisen bij een specifiek pand. Naar aanleiding hiervan zal in 2013 een informatieblad worden opgesteld zodat ook andere gemeenten hier gebruik van kunnen maken.

Bouwbesluit 2012 en transformatie (uitgevoerd door Nieman Raadgevende Ingenieurs bv): Het Bouwbesluit 2012 biedt op het transformatievlak meer mogelijkheden dan het Bouwbesluit 2003. Bij transformatie kan bijvoorbeeld worden uitgegaan van het niveau van bestaande bouw (van de te realiseren functie), in plaats van nieuwbouw. Dit biedt meer mogelijkheden op het gebied van transformatie van kantoren naar woningen. Het doel van het onderzoek is om in de praktijk bij concrete projecten na te gaan wat de effecten zijn van de nieuwe voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Hierbij wordt tevens onderzocht of marktpartijen hun verantwoordelijkheid nemen om kwaliteit te realiseren. Sander Gelinck (een van de leden van het expertteam) haakt aan bij dit onderzoek en documenteert een tiental recente transformaties van kantoor naar wonen.
Dit levert goede voorbeelden op waarmee we de "ja-maars" (zie § 2.3) (verder) ontkrachten. De betreffende rapportage zal halverwege 2013 worden opgeleverd en wordt uitgewerkt tot een handzaam informatieblad.

Duurzaamheid en transformatie: Is transformatie van kantoren een duurzame oplossing? Arcadis voert vanaf december 2012 een onderzoek uit en zal hiervoor een aantal gerealiseerde transformatieprojecten op duurzaamheid toetsen. Is in deze projecten rekening gehouden met energiebesparing, welke materialen zijn gebruikt? De resultaten zullen zoveel mogelijk worden omgezet tot een informatieblad, met hierin tips, kansen en valkuilen op het vlak van duurzaam transformeren.

Btw-aspecten en transformatie: Steeds vaker wordt het initiatief voor herbestemmen genomen door incidentele opdrachtgevers en gebruikers van de gebouwen. Vaak hebben deze initiatiefnemers geen professionele achtergrond in projectontwikkeling. Voor deze nieuwe initiatiefnemers licht het expertteam in een aantal artikelen enkele lastige onderwerpen toe. De btw-regelgeving wordt soms vergeten. Dat is niet verstandig. Niet-bewust gemaakte keuzes kunnen soms vervelende verrassingen opleveren. In het eerste onderzoeksartikel laten de experts aan de hand van een casus zien welke vragen gesteld moeten worden en welke keuzes die initiatiefnemers daarin kunnen maken. Het artikel zal door de auteur zelf worden aangeboden aan een aantal vakbladen en wordt omgebouwd tot een informatieblad, dat in 2013 wordt gepubliceerd.

Onderzoek Kadaster/Dataland; cijfermateriaal: In 2012 is gestart met de opzet van het Kadaster/Dataland-onderzoek. Het Kadaster verricht in samenwerking met Dataland in 2013 onderzoek naar cijfermateriaal over de transformatie van kantoren naar woonruimte. Verder is de bedoeling dat we meer inzicht verkrijgen in de waardedaling van kantoren zoals in verschillende gemeenten door onze experts al geconstateerd is. Met deze informatie wordt beleidsinformatie gegenereerd. Ook zullen de gegevens worden gebruikt om richting onze doelgroepen te communiceren over de ontwikkelingen die gaande zijn op het gebied van kantoortransformatie. Tot slot worden de gegevens gebruikt om de gerealiseerde projecten te kunnen opnemen in de goede voorbeeldendatabase.

2.3 Communicatie

2.3.1 Aanpak

Gedurende de tweede helft van 2012 is de communicatieaanpak geformuleerd. De communicatiedoelstelling is het bijdragen aan een ontwikkeling waarin gemeenten en eigenaren transformatie van kantoren naar woonruimte als reële optie zien in hun overwegingen om het probleem van leegstand van kantoren op te lossen. Oftewel, gemeenten en eigenaren:

- kennen relevante voorbeelden van geslaagde kantoortransformaties;
- zijn op de hoogte van de huidige juridische, financiële, en organisatorische mogelijkheden / weten dat gepercipieerde bottlenecks niet altijd bottlenecks hoeven te zijn (de zogenaamde "ja-maars");
- weten hoe kantoren tot woningen kunnen worden getransformeerd, of weten hoe ze deze kennis kunnen vinden of wie ze kunnen betrekken.

Voor een succesvolle en blijvende verandering, is het belangrijk dat alle relevante factoren voor een gedragsverandering zijn geborgd. Deze factoren kunnen worden ingedeeld in vier categorieën, de zogenaamde 4 E's [1]: Enable (men moet het kunnen), Exemplify (er moeten voorbeelden zijn), Engage (men moet worden betrokken) en Encourage (men moet worden aangemoedigd of beloond).

Communicatie zelf kan niet verantwoordelijk zijn voor de aanwezigheid van deze factoren, maar kan er wel voor zorgen dat de verschillende factoren voldoende aandacht krijgen in de communicatiemix:

Enable
In staat stellen: we bieden handvatten, verwijzen naar beschikbare kennis en kunde. In sommige gevallen kan het Expertteam zelf concrete ondersteuning bieden maar we verwijzen ook naar andere kennisbronnen.

Exemplify
Laten zien dat het kan: we verwijzen naar concrete voorbeelden van kantoortransformatie naar woonruimte. Dit kunnen allerlei projecten zijn, ook voorbeelden waar het Expertteam niet zelf/ zijdelings bij betrokken is geweest. Hierbij hoort ook het ontkrachten van de vooroordelen ofwel "ja-maars".

Engage
We zoeken contact met de doelgroep, gaan met hen in gesprek. Zowel op congressen als online en door middel van een vraagbaakfunctie.

Encourage
We laten de communicatieboodschappen zoveel mogelijk vertellen door ervaringsdeskundigen uit de doelgroep zelf, en geven deze ervaringsdeskundigen zoveel mogelijk positieve aandacht.
Aan partijen die echt wat willen, laten we weten dat het Expertteam op basis van 50/50-financiering kan ondersteunen, en wanneer er specifieke ondersteunende overheidsinstrumenten ontstaan (bijvoorbeeld kantorenfonds en andere) zal hier ook aandacht aan worden gegeven.

Vanuit deze achtergrond kan worden gespeeld met de precieze inhoud van de communicatieboodschap, door in te zoomen op één specifiek vooroordeel ("ja-maar") en die te ontkrachten.

De meest gehoorde fabels/vooroordelen die het expertteam tegenkomt, zijn:
a De vraagprijs voor kantoren is te hoog;
b Verbouwkosten zijn hoger dan nieuwbouw;
c Het Bouwbesluit stelt zulke hoge eisen dat transformatie niet haalbaar is;
d Niemand wil tussen kantoren wonen;
e Getransformeerde kantoren zijn alleen voor studenten en kunstenaars;
f Transformatie is geen duurzame oplossing;
g Bestemmingswijzigingen duren veel te lang (meer dan een jaar);
h Op kantoorlocaties kan je nooit voldoen aan de geluid- en parkeereisen die gelden voor woningbouw;
i Gemeentelijke organisaties zijn niet voorbereid op transformatie;
j Kantoortransformaties zijn nauwelijks te financieren.

De bedoeling is om deze "ja-maars" als kapstok te gebruiken om de haalbaarheid van onze centrale doelstelling (transformatie van leegstaande kantoren in woonruimte is vaker dan gedacht een reëel alternatief voor leegstand) aan te tonen.

Eind 2012 is door Agentschap NL een onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de bekendheid van het expertteam, en de onderwerpen die hiermee samenhangen. Uit de nulmeting, door 18 procent van de (Nederlandse) gemeenten ingevuld, blijkt dat ruim een kwart van de respondenten problemen ervaart met de leegstand van kantoren. Eenderde van de respondenten vindt transformatie naar woningen een reële optie bij leegstand, eenderde vindt dit niet en eenderde heeft hierover geen uitgesproken mening. Hier is dus nog grote winst te behalen. De fabels "de vraagprijs van kantoren is vrijwel altijd te hoog", "verbouwkosten zijn hoger dan nieuwbouw", "bestemmingswijzigingen duren veel te lang" en "gemeentelijke organisaties zijn niet voorbereid op transformatie" bleken het meest herkenbaar; het grootste deel van de respondenten was het hiermee eens. Dit betekent dat voor de invulling van de communicatieaanpak de focus zal liggen op het ontkrachten van deze fabels. Hiermee willen we bereiken dat meer dan eenderde van de gemeenten transformatie van kantoren naar woningen als reële optie ziet bij de oplossing van het leegstandsprobleem [2].
Eind 2012 is op basis van deze fabels een aantal communicatieboodschappen geformuleerd (een per fabel). Deze zullen de basis vormen van een tal van artikelen en alle communicatie van en rondom het expertteam Kantoortransformatie en zijn bepalend geweest voor de opzet van de informatiekrant die eind 2012 is verschenen. Ook is de tekst op de intranet- en overheidssites van (het Expertteam) Kantoortransformatie naar aanleiding van deze communicatieboodschappen geactualiseerd.

2.3.2 Kanalen

Bijeenkomsten
Er is voor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande netwerken, opleidingen, kennisbronnen, bijeenkomsten en evenementen. Een van de grootste evenementen waar het expertteam een actieve rol heeft ingenomen was de Provada 2012. Minister Spies van BZK heeft in haar openingsspeech van dit evenement verwezen naar het expertteam:

"Om de transformatie van kantoren te stimuleren, heeft mijn ministerie het Expertteam Kantoortransformatie ingesteld. Dat team kan gemeenten, eigenaren en andere betrokkenen in praktische zin bijstaan in het transformatieproces. U kunt ze tijdens de Provada vinden in de rijksstand in hal 10 of in de gemeentelijke stand van

[1] Gebaseerd op de Defra 4E-aanpak
[2] Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat voor de krimp- (en anticipeer-) regio's een ander resultaat wordt beoogd, omdat in deze regio's vaak al een overschot aan woningen is en de doelstelling van het expertteam daar dan ook niet haalbaar zal zijn en/of wenselijk is.

Nieuwegein, Rotterdam of Den Haag. Ga met ze in gesprek en laat u ervan overtuigen dat zowel tijdelijke als permanente ombouw van kantoren naar woonruimte een reële, haalbare, kostendekkende en zelfs winstgevende optie kan zijn.”

Voor de hele toespraak van de Minister: http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/toespraken/2012/06/05/toespraak-minister-spies-opening-provada-op-amsterdam-rai.html

Veel gemeenten en eigenaren traden in gesprek met het expertteam, en de film “Anders kijken” is op de rijksstand en in de gemeentelijke stands vertoond (zie ook § 2.3.3).

Buiten deelname aan en invulling van bijeenkomsten hebben de experts ook verschillende leergangen en opleidingen verzorgd. Voor een volledig overzicht van de bijeenkomsten en opleidingen: zie bijlage 1.

Daarnaast hebben de voormalige minister van BZK (Spies) en de minister voor Wonen en Rijksdienst (Blok) tijdens een tweetal werkbezoeken (opening ACTA-gebouw + Studenthotel Amsterdam) aandacht gevraagd voor de bijdrage die transformatie van kantoren kan leveren aan het voorzien in de behoefte aan woonruimte voor bepaalde doelgroepen en het terugdringen van de leegstand.

Op de site van de Rijksoverheid is de opening van het ACTA gebouw door Minister Spies te zien: http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/videos/2012/09/25/acta-gebouw-wordt-bedrijvige-studentenflat.html

Daarnaast zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet om informatie te ‘zenden’:

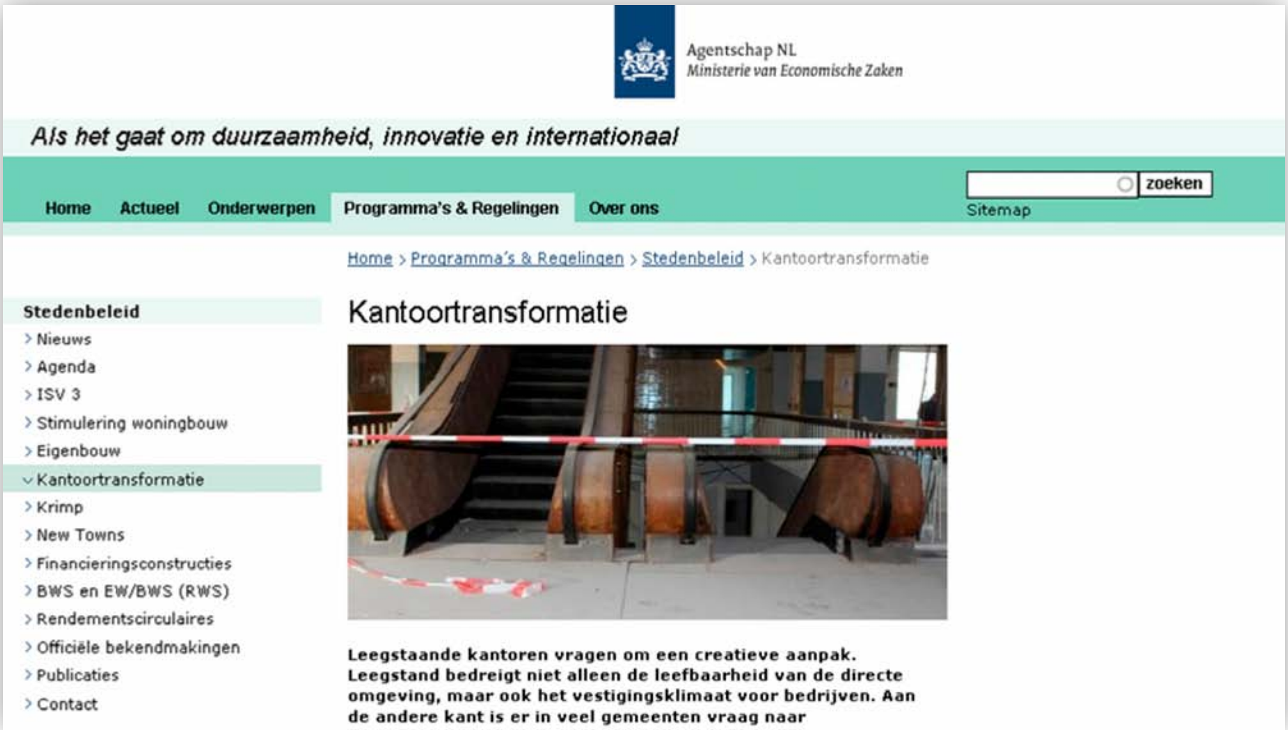
Website
Op de website van de rijksoverheid zijn alle beleidsdocumenten en belangrijke links rondom het dossier kantoren te vinden (http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/transformatie-van-kantoren).

De website kantoortransformatie (www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie) is in 2012 opgezet, als onderdeel van de Agentschap NL website. Op de website is onder andere te vinden wat het expertteam Kantoortransformatie voor de gemeenten en andere geïnteresseerden kan betekenen en waar en wanneer het expertteam aanwezig is bij bijeenkomsten. Ook wordt uiteraard alle beschikbare informatie hierop gepubliceerd en zijn er nuttige links naar andere websites te vinden.

Nieuwsflits
Nieuwsflits per e-mail verzonden naar aanleiding van de Provada om de belangrijkste activiteiten van het expertteam toe te lichten en goede voorbeelden van kantoortransformatie tentoon te spreiden.

Blogs
Onze experts gebruiken ook hun eigen kanalen om transformatie op de kaart te zetten. Zo heeft een van onze experts een expertblog op www.ideedoen.nl, waar hij ook aandacht besteedt aan zijn activiteiten voor het expertteam Kantoortransformatie.

Website





Kantoor-transformatie

Wonen als alternatief voor leegstand

Voormalige ministeries vormen het nieuwste Haagse Vinexwijkje

Op naar het Nieuwe Wonen

Informatiekrant



Expertteam Kantoortransformatie

Leegstaande kantoren vragen om een creatieve aanpak. Leegstand bedreigt de leefbaarheid, maar ook het vestigingsklimaat voor bedrijven. Aan de andere kant is er in veel gemeenten vraag naar woonruimte, die mogelijk ingevuld kan worden door transformatie van leegstaande kantoren. Hierbij kan worden gedacht aan een vaste woonfunctie (zowel voor jongeren als ouderen), maar ook aan tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld studenten of EU-migranten.

Het Expertteam Kantoortransformatie biedt een helpende hand om de transformatie van leegstaande kantoren mogelijk te maken!

Vraagt u zich af welke leegstaande kantoorpanden binnen uw gemeente het meest geschikt zijn om aan te pakken, of welke oplossingsrichting, slopen of transformeren, financieel gunstiger is? Hoe u als gemeente samen met eigenaren van leegstaande kantoorpanden tot concrete projecten kunt komen? Wilt u weten hoe u de gemeenteraad ervan kunt overtuigen dat actief transformatiebeleid van belang is? Zoekt u meer informatie over tijdelijke woonconcepten of meer inzicht in matching tussen eigenaren en potentiële afnemers?

Folder



Film

Media
Het expertteam kwam op verschillende momenten in de media. Er zijn verschillende artikelen gepubliceerd op websites rondom herbestemming en transformatie (bijvoorbeeld www.herbestemming.nu); maar ook in Vastgoedmarkt, de Volkskrant, de Telegraaf.

Hieronder een aantal links naar online artikelen (niet alle artikelen zijn online beschikbaar):
www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1293-in-gesprek-met-het-expertteam-kantoortransformatie
Artikel naar aanleiding van aanwezigheid expertteam op de Provada, over wat het expertteam doet, met een aantal belangrijke lessen uit de praktijk.

www.aedes.nl/binaries/downloads/bijzondere-doelgroepen/201204-aedes-magazine-4-wonen-waar-gewerkt-werd.pdf
Artikel in het magazine voor woningbouwcorporaties over een aantal succesvolle transformatieprojecten waarbij een van expertteamleden, Jean Baptiste Benraad, tips en tricks geeft over het verbouwen van kantoorpanden naar andere bestemmingen.

www.ideedoen.nl/wp-content/uploads/2012/06/Volkskrant-7612.jpg
Artikel van de Volkskrant waar o.a. gesproken is met een lid van het expertteam op de Provada en het gaat over de 'nieuwe' markt van transformeren.

Viadesk
Dit digitale platform wordt momenteel (alleen) door de leden van het expertteam gebruikt om documenten uit te wisselen. Mogelijk kan hier nog een verbreding op plaatsvinden, maar er is nu voor gekozen om zoveel mogelijk op bestaande kanalen aan te sluiten, zoals bij LinkedIn groepen op het gebied van herbestemmen en transformatie.

2.3.3 Producten

De volgende communicatiemiddelen zijn ontwikkeld:

Informatiekrant

Het doel van deze krant is meerledig: de boodschap uitdragen van de Minister van Wonen en Rijksdienst over kantoortransformatie, het uitgebreid introduceren van de leden van het expertteam kantoortransformatie en hun expertise, het uitlichten van de werkzaamheden van het expertteam kantoortransformatie en vooral: het ontkrachten van de "ja-maars" die bestaan ten aanzien van de transformatie van kantoren naar woonruimte.
De informatiekrant is digitaal te vinden op: www.agentschapnl.nl/content/kantoortransformatie-informatiekrant-laatste-editie

Folder

Er is een zogenaamde strooifolder ontwikkeld en verspreid, ten behoeve van eerste kennismaking met het expertteam, waarin wordt toegelicht wat het expertteam doet en hoe gemeenten (of andere belanghebbenden) hier gebruik van kunnen maken.

Film

Door het projectteam laten maken voor vertoning op de Provada en presentaties in den lande: 'Anders kijken' laat twee voorbeelden zien van transformatie: het ACTA-gebouw in Amsterdam, dat tijdelijk wordt getransformeerd naar studentenwoningen en het kantoorpand Geinzicht in Nieuwegein, waar koopappartementen worden gerealiseerd. Een aantal direct betrokkenen (architect, projectontwikkelaar, eigenaar) en een van onze experts komen aan het woord over hun redenen om over te gaan tot transformatie.

2.3.4 Bekendheid van het expertteam

In november 2012 heeft, in samenwerking met het expertteam eigenbouw, een behoeftepeiling/nulmeting plaatsgevonden.
Met deze nulmeting is de bekendheid van het expertteam getoetst, maar ook de mate waarin gemeenten leegstand als een probleem ervaren, in welke gemeenten een beleidsplan, strategie of actieplan is opgesteld om de problematiek op te lossen en of gemeenten de transformatie van kantoren naar woningen als een reële optie zien bij het aanpakken van leegstand. Daarnaast is getoetst of de fabels (zie ook § 2.3.1) rondom kantoortransformatie inderdaad bestaan en in welke mate.

Er is een online enquête en een telefonische enquête gehouden. Omdat het belangrijkste doel van de telefonische enquête was om concrete informatie m.b.t. planschade op te halen (hierover meer in § 3.2) is ervoor gekozen deze steekproef te baseren op de top 50 van gemeenten met leegstandproblematiek. Binnen die top 50 is ook geprobeerd een redelijke verdeling te maken over de grote en kleine gemeenten en een goede spreiding over het land.

Op de vraag 'Bent u bekend met de werkzaamheden van het Expertteam kantoortransformatie, dat in opdracht van het ministerie van BZK en de VNG is ingesteld door Agentschap NL?" geeft ongeveer de helft van de respondenten aan dat men bekend is met of eerder heeft gehoord van het expertteam. Hierbij kennen de gemeenten met grote leegstandsproblemen het expertteam vaker dan de gemeenten die minder met deze problematiek te maken hebben. De respondenten zijn op de volgende manier in aanraking gekomen met het expertteam (in volgorde van belang):

- Via de media, vakbladen, krant, sociale media etc. (54 procent)
- Overige (van horen zeggen, via collega's, werkzaam geweest bij ministerie) (30 procent)
- Website Agentschap NL (9 procent)
- Via een optreden van een van de leden van het expertteam op een congres, bijeenkomst of opleiding (7 procent)

We kunnen zien dat de media grote invloed hebben gehad op de bekendheid van het expertteam. Het ontkrachten van de "ja-maars" en verspreiden van goede voorbeelden via verschillende media blijft dan ook in 2013 een van de hoofdtaken van het expertteam.

3 Aansluiting bij andere expertteams

3.1 Expertteam Eigenbouw

Het ministerie van BZK en Agentschap NL werken sinds 2010 samen binnen het Expertteam Eigenbouw. Omdat bleek dat dit een goed instrument is om gemeenten te helpen die vooruitstrevende plannen hebben, maar toch tegen knelpunten aanlopen, is voor kantoortransformatie voor een zelfde opzet gekozen. Het voordeel hiervan is dat gebruik kon worden gemaakt van de ervaringen met het opzetten van een dergelijk traject, maar ook dat er veelvuldig kon worden samengewerkt, bijvoorbeeld door samen op te trekken bij overkoepelende activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn het onderzoek onder § 2.3.4, het samenstellen van contactpersonenlijsten voor de onderwerpen eigenbouw en kantoren van alle gemeenten en het verzamelen van en elkaar attenderen op goede voorbeelden waar de onderwerpen elkaar raken (klushuizen in oude kantoorpanden). Ook op het vlak van communicatie vindt er veel uitwisseling plaats, zo heeft kantoortransformatie naar voorbeeld van het expertteam eigenbouw de informatiekrant en een film uitgebracht.

3.2 Juridische Expertpool Planschade (Krimp)

In het convenant ‘aanpak leegstand kantoren’ is (op verzoek van de IPO en de VNG in artikel 11, lid 4) aangegeven dat het Rijk voor 2012 en 2013 de diensten aanbiedt van een expertpool juridische planschade, die kan adviseren bij het onttrekken van kantoorbestemmingen of het schrappen van plancapaciteit.

Omdat een dergelijke expertpool al bestond vanuit het programma Krimp van het ministerie van BZK, is door de betrokkenen vanuit ministeries I&M, BZK en Agentschap NL onderzocht op welke manier er een samenwerking kon plaatsvinden. Ook het expertteam Eigenbouw is hierbij betrokken. Aan Agentschap NL, verantwoordelijk voor de uitvoering van alle expertteams, is gevraagd om een advies te geven over de inrichting van een nieuwe expertpool juridische planschade.

Agentschap NL heeft ten behoeve van het advies een behoeftepeiling uitgevoerd (c.q. het onderzoek genoemd onder § 2.3.4) en hieruit is geconcludeerd dat een groot aantal gemeenten op dit moment nog geen behoefte heeft aan hulp bij planschade op het gebied van kantoren. Echter, de onzekerheid van de toekomstige situatie en het daarop te voeren beleid zijn belangrijke factoren waardoor men planschade op de lange termijn niet definitief uitsluit. Ook de onbekendheid met het onderwerp kan een reden zijn voor de (nog) beperkte behoefte. De experts van de JEP krimp hebben echter aangegeven dat het planschade probleem in de nabije toekomst (+/- 3 jaar) steeds meer zal gaan spelen, in het algemeen wegens de stijgende lijn in overcapaciteit en meer specifiek ook op het vlak van kantoorbestemmingen.

Om gemeenten tijdig bewust te maken van de (on-)mogelijkheden omtrent het voorkomen van planschade, is eind 2012 besloten tot de organisatie van een kennis- en leertraject “light”: er zal een bijeenkomst (rondetafelsessie) met een aantal koplopers worden gehouden, waar o.a. ‘het stappenplan planschade’ opgesteld door een van de JEP experts, kan worden getoetst. Daarnaast kunnen gemeenten met hun concrete cases/vragen terecht bij de experts van de Juridische Expertpool Krimp. De kennis die uit deze bijeenkomst en de cases naar voren komt wordt op een vervolgbijeenkomst en via andere kanalen (factsheets, website expertteams, artikel in vakblad) gecommuniceerd. Vanaf maart 2013 gaat dit traject van start.

4 Financieel

Agenstchap NL heeft in 2012 een bedrag van 150.000 euro ter beschikking gekregen.

Voor dit bedrag zijn de volgende overeenkomsten aangegaan:

- **Inhuur experts: € 86.465**
  (58% van het totale verplichtingenbudget). Uitbetaling op basis van daadwerkelijk gemaakte uren tot een per expert vastgesteld maximum.

- **Communicatie: € 31.783**
  (21% van het totale verplichtingenbudget). Communicatiemiddelen (tekstschrijver, vormgever, drukker, beeldmateriaal), artikelen, ontwikkeling communicatiestrategie.

- **Onderzoek: € 31.752**
  (21% van het totale verplichtingenbudget).

Van kantoor naar studentenhuisvesting: een kamer in het ACTA-gebouw in Amsterdam



5 Doorkijk

De leegstand van kantoren is nog nooit zo hoog geweest. Eind 2012 stond bijna 16 procent van de Nederlandse kantoren te koop of te huur. Een jaar eerder was dat nog 14,5 procent. Dit terwijl in dezelfde gebieden vaak grote vraag is naar woningen voor bijvoorbeeld studenten, starters, maar ook arbeidsmigranten, expats en senioren. Reden genoeg om hier als Rijk aandacht aan te blijven besteden, zodat transformatie van kantoren naar woningen steeds meer als reële optie wordt gezien bij de oplossing voor leegstand en het tegengaan van verloedering. Op die manier kunnen we de leefomgeving van de burger, wonend in een getransformeerd kantoor, of in de buurt hiervan alsmaar verbeteren. Een omslag in het denken – én in processen – bij de betrokken partijen is een kwestie van tijd en van het blijvend stimuleren van transformatie. Dit kan door middel van goede voorbeelden en kennis, een rol die de overheid op landelijk niveau speelt. Kortom, ook in 2013 gaat het expertteam hard aan de slag om te laten zien dat transformatie van kantoren naar woningen kan!

Hoe?

In 2012 lag de focus van het expertteam op het geven van advies op maat bij specifieke projecten. In 2013 zal de focus steeds meer verschuiven naar kennisontsluiting: aantonen dat transformatie van kantoren naar woningen kan, door goede voorbeelden te laten zien en handvatten te bieden aan gemeenten, en – via gemeenten – andere belanghebbenden. Dit kan door middel van factsheets en artikelen bijvoorbeeld op het vlak van omgaan met wet- en regelgeving, het nieuwe Bouwbesluit en duurzaamheid bij transformatie.

Op 4, 5 en 6 juni 2013 zal het expertteam aanwezig zijn op de PROVADA 2013, dit jaar geheel in het teken van 'Deel de inspiratie'. Dit zullen we dan ook gaan doen, door als expertteam (samen met de RVOB/RGD) aanwezig te zijn bij de Rijksstand en hier diverse activiteiten te ontplooien, zoals de lancering van de goede voorbeelden database en het vertonen van onze films. De eerste dag van de PROVADA staat in het teken van herontwikkelen, herbestemmen of transformeren. Op deze dag zal het expertteam samen met RGD, RVOB en de TU Delft een bijeenkomst verzorgen over het Rijk en de kansen voor transformatie.

Ook op andere grote congressen, zoals het VNG congres in Zwolle, zal het expertteam deel uitmaken van het programma. En gaan we in 2013 ook bijeenkomst(en) organiseren voor (en door) gemeenten. Daarbij zullen we ook aansluiting zoeken bij bestaande programma's, zoals bijvoorbeeld New Towns, ISV, financieringsconstructies, etc.

Daarnaast zal het expertteam in ieder geval:

- lopende adviestrajecten (Den Haag, Winterswijk) afronden;
- minimaal 12 artikelen schrijven en aanbieden aan vakbladen/pers met als uitgangspunt de communicatieboodschappen zoals deze eind 2012 zijn verwoord (zie § 2.3.1);
- factsheets publiceren die samen een toolbox vormen o.a. op het vlak van: geluidseisen, duurzaamheid, btw-aspecten en kwaliteitsniveau en -eisen Bouwbesluit 2012;
- een informatiekrant uitgeven;
- een film produceren waarbij de bewoner centraal staat (in het kader van vraag stimuleert het aanbod, en wat heeft de burger eraan);
- onderzoek doen naar cijfermateriaal over de transformatie van kantoren naar woonruimte;
- onderzoek doen naar duurzaamheid bij transformatie;
- een bijeenkomst organiseren op het gebied van huisvesting arbeidsmigranten in relatie tot kantoortransformatie en rijksvastgoed;
- en tot slot een bijeenkomst organiseren voor gemeenten en marktpartijen over het tegengaan van leegstand in relatie tot (afstoten) rijksvastgoed.

Voorgevel van het ACTA-gebouw; in 2012 getransformeerd naar studentenhuisvesting



Bijlage 1: het expertteam



Dionne Baaré
Dionne is beleidsadviseur ruimtelijke ordening bij de gemeente Nieuwegein en verantwoordelijk voor het proces-management bij ruimtelijke initiatieven en de bijbehorende planologische afwegingen. Het bestrijden van kantorenleegstand, transformatie van individuele kantoor-panden en het opzetten van een gebieds-gerichte aanpak voor een wijk met veel kantoorleegstand en leefbaarheids-problematiek, zijn haar voornaamste aandachtspunten.



Sander Gelinck
Sander werkt als zelfstandig adviseur in gebouw- en gebiedsontwikkeling onder de naam id&dn. Hij publiceerde verschillende onderzoeken op het gebied van trans-formatie. Tevens heeft hij ruime ervaring met het aanjagen van projecten op het gebied van particulier opdrachtgeverschap, ifd-bouwen en transformatie van kantoor-gebouwen. Vanuit deze ervaringen kan hij gemeenten ondersteuning bieden in de regierol, maar ook onorthodoxe ideeën aandragen.



Wouter de Jong
Wouter de Jong is ambassadeur van het Expertteam Kantoortransformatie. Als gedeputeerde Wonen, Milieu, Duurzaam-heid & Strategie van de provincie Utrecht, initieerde hij daar de Taskforce Transfor-matie. Deze is gericht op het ontwikkelen van een visie en aanbevelingen op het bestuurlijke niveau om daadkrachtig te kunnen werken aan transformatieprojecten. Belangrijke thema's voor Wouter zijn wonen, de aanpak van de leegstand van kantoren via transformatie en hergebruik, duurzaamheid en milieu.



Dennis Jansen
In het verleden onder andere werkzaam als planoloog, programmamanager, account-manager en acquisiteur en sinds 2010 aan de slag als senior adviseur stadseconomie en kantorenmarkt bij de gemeente Zwolle. Dennis geeft strategisch invulling en structuur aan ruimtelijke projecten en werkt aan de ontwikkeling van kantoren. Vanuit zijn expertise op het gebied van kantoren, geeft hij nu als deskundige van het expert-team gemeenten en eigenaren advies over transformatie en leegstand.



Jean Baptiste Benraad
Onder de naam 'Benraad Hernieuwt' initiatiefnemer en partner van het Trans-formatieTeam, een samenwerking van zelfstandige specialisten met bewezen ervaring en ruime kennis op het gebied van (tijdelijke en permanente) transformatie van kantoor- en bedrijfsruimte naar woonfunctie, al dan niet gecombineerd met kleinschalige werkruimte of bedrijfs-verzamelfunctie. Gespecialiseerd op het gebied van transformatie en huisvesting bijzondere klantgroepen (studenten- en jongerenhuisvesting, arbeidsmigranten), is Jean Baptiste ook lid van het H-team ter bevordering Herbestemming.



Paul Kersten

Sinds 2003 is Paul binnen de gemeente Den Haag accounthouder kantorenmarkt. Hij stond aan de wieg van diverse kantoren-strategieën en onderzoeken. Zijn takenveld omvat zowel accountmanagement richting marktpartijen als kantorenbeleid- en gebiedsontwikkeling. Sinds 2011 is zijn focus gericht op transformatie van kantoren en is hij aangesteld als kantorenloods. Hierbij is het de taak om partijen door de gemeentelijke organisatie, procedures en regelgeving te 'loodsen'. Daarnaast brengt hij marktpartijen bij elkaar, draagt markt- en gebiedskennis over en denkt mee over creatieve concepten.



Leonie Melchers

Sinds begin 2011 is Leonie binnen de gemeente Rotterdam betrokken bij de aanpak van kantorenleegstand. De gemeente jaagt initiatieven vanuit de markt aan en speelt hierin een faciliterende rol. Vanuit de markt wordt positief gereageerd op deze aanpak, de eerste projecten worden in het voorjaar opgeleverd.
In 2013 is Leonie binnen het expertteam opgevolgd door Nancy Addo Daaku.



Mariëlle Hoefsloot

In 2012 senior projectleider ruimtelijke ontwikkeling bij de provincie Utrecht en heeft daar de aanzet gegeven voor programma kantorenleegstand en -transformatie. De verkenning van de kansen voor kantoortransformatie binnen de provincie is sinds 2008 ingestoken op twee sporen; het oplossen van knelpunten binnen ruimtelijk beleid en het onder-steunen van transformatie experimenten. Mariëlle is in 2013 binnen het expertteam opgevolgd door Vincent van Esch.



Nancy Addo Daaku

Nancy is een van de aanspreekpunten voor initiatiefnemers van transformatieprojecten in Rotterdam. De gemeente jaagt initia-tieven vanuit de markt aan en speelt hierin een faciliterende rol. Inmiddels is op dit terrein al behoorlijk wat kennis en ervaring opgedaan. Dit heeft in Rotterdam geleid tot wijziging van onze interne werkprocessen en een verbeterde dienstverlening aan marktpartijen. Die kennis deelt Nancy graag met anderen.



Vincent van Esch

Als senior projectleider bij de provincie Utrecht is Vincent werkzaam op het brede terrein van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling en richt zich daarbij o.a. op de aanpak van leegstand. De provincie heeft de afgelopen jaren een proactieve en onder-steunende rol vervuld bij transformatie van leegstaande kantoren. Dit heeft geleid tot een aantal concrete transformatieprojecten. Ook is Vincent betrokken bij het in overleg met gemeenten en marktpartijen beperken van nieuwbouw en plancapaciteit.

Bijlage 2: *bijeenkomsten & opleidingen*

Bijeenkomst/ opleiding	Datum	Toelichting	Rol
Excursie herbestemming Gouda	18-4-2012	Bezoek van de voormalige Kadeschool; badhuis, licht en papierfabriek, allen naar diverse bestemmingen getransformeerd.	Het expertteam is hierbij aangesloten voor inspiratie en netwerken.
NRP-Studiedag Transformatie en fiscaliteit	19-4-2012	NRP-studiedag: Transformatie en fiscaliteit. Financieel gezien is herbestemmen een aparte opgave waarbij veel aspecten komen kijken.	Een van de experts (Jean Baptiste Benraad) heeft praktijkcasussen en rondleiding verzorgt.
Herbestemming moeilijke panden	15-5-2012	Presentatie voor het ministerie van BZK/WBI, directie Woningbouw.	Georganiseerd door projectteamlid (K. Kupka) die tevens een presentatie gaf.
Bijeenkomst Statencie GLD	16-5-2012	De commissie wilde graag geïnformeerd worden over een aantal thema's dat betrekking heeft op de woningmarkt, met een verbreding naar de kantorenmarkt en detailhandel (vooral de leegstand). Hoe kan aan deze markt een impuls gegeven worden? Wat is de rol die de provincie kan hebben en welke wil ze pakken?	De ambassadeur (W. De Jong) van het expertteam heeft een presentatie verzorgd over (het expertteam) Kantoortransformatie.
Provada real estate meeting point	5-6-2012	De Provada 2012 had als thema 'de veranderende vraag'. Demissionair minister Spies opende de Provada en verwees hierbij ook naar het expertteam kantoortransformatie.	Het expertteam heeft iedere dag spreekuur gehouden bij de rijksstand (RVOB/RGD) en afwisselend bij de stands van de gemeente R'dam en Nieuwegein. Ook werd er een film getoond en informatiemateriaal verspreid via deze stands.
VNG jubileumcongres 2012	5-6-2012	Congres staat in teken van verleden, heden en toekomst.	Hier is informatiemateriaal ten behoeve van het expertteam verspreid.
Symposium Aanpak leegstand: Ruimte voor inspiratie	27-6-2012	SBR organiseert een symposium inzake aanpakken leegstand, met de focus op de niet-traditionele wijzen.	De ambassadeur (W. De Jong) heeft deelgenomen.
Werksessie Expertteam Sloterdijk	14-8-2012	Sessie in een leegstaand kantoorpand aan de Heathrowstraat (5), om de mogelijkheden voor dit pand met alle leden van het expertteam in kaart te brengen. Hieruit is tevens een advies voort gekomen ten behoeve van omgaan met geluidseisen bij transformatie.	Eigen initiatief expertteam.
Opening ACTA gebouw door Minister	25-9-2012	Minister Liesbeth Spies (BZK) heeft in Amsterdam-West het ACTA-gebouw heropend. De voormalige kantoorruimtes worden nu gebruikt als studentenhuisvesting en als broedplaats voor ondernemers en kunstenaars.	Een aantal leden van het expertteam zijn nauw betrokken bij de transformatie van het ACTA gebouw. Tevens wordt dit gebouw gebruikt als goed voorbeeld, bijvoorbeeld in de film 'Anders kijken' van het expertteam.
Opendag Lege Kantoren	6-10-2012	De eigenaren van vijftien grote lege kantoren organiseerden op 6 oktober samen met de gemeente Amsterdam de eerste Open dag Lege Kantoren. De kantoren, die normaal gesproken hermetisch zijn afgesloten worden door de eigenaren opengesteld en iedereen is welkom om te komen kijken, ideeën te spuien of zelfs om een goede deal te sluiten. De eigenaren zijn veelal zelf aanwezig in hun kantoor om vragen van geïnteresseerden te beantwoorden.	Tijdens de dag is door enkele expertpanels gediscussieerd. Expert (S. Gelinck) neemt deel aan het gesprek 'Kantoor of kluswoning', en zal o.a. vertellen over de ervaringen in Den Haag: 'Het lastigste van zelfbouw of kluswoningen is misschien wel de eerste stap'.

Bijeenkomst/ opleiding	Datum	Toelichting	Rol
Een BWT met toekomst en techniek	11-10-2012	Dit jaar was het thema van het congres "De kwaliteit van de bestaande voorraad". Dit in verband met het verschuiven van de focus van nieuwbouw naar de bestaande voorraad, en daarmee ook een verschuiving van de rol van het gemeentelijke Bouw- en Woning-toezicht. De deelnemers zijn veelal vanuit een over-heidsrol betrokken bij het Bouw & Woningtoezicht zoals managers, beleidsregisseurs, toezichthouders, vergunningverleners, juristen etc.	Een van de experts (S. Gelinck) heeft een presentatie gegeven.
Seminar Vastgoed in Beweging	11-10-2012 & 18-10-2012	Thema voor dit jaar was "herbestemmen van onroerend goed": hoe kunnen we een oplossing bieden voor de vele meters die leeg staan, veelal kantoorgebouwen, door ze een alternatieve gebruiksmogelijkheid te geven. Welke problemen moeten daarbij worden overwonnen: het vinden van een nieuwe gebruiker, het financieren van de verbouwing/ aanpassing; past de nieuwe functie binnen het bestemmingsplan etc.	Een van de experts (D. Baaré) is hierbij aangesloten om een presentatie te geven over het expertteam en deel te nemen aan de discussie. Hieruit zijn nieuwe contacten voort gekomen.
Gelderland Wooncongres, impuls voor de woningmarkt	25-10-2012	Op het Gelderland Wooncongres 'Impuls voor de Woningmarkt' op 25 oktober 2012 staan nieuwe initiatieven centraal. Ook is er veel ruimte voor ontmoetingen met mogelijke samenwerkingspartners waarmee de Gelderse woningmarkt weer in beweging komt. Inhoudelijke opbrengsten van deze dag worden meegenomen in de nieuwe Gelderse omgevingsvisie.	Een van de experts (Marielle Hoefsloot) is gevraagd om het ochtendprogramma 'transformatie-inspiratie' te verzorgen. Een andere expert (Jean Baptiste Benraad) heeft de sessie: 'Transformatie van binnenstedelijk vastgoed' verzorgt.
Den Haag Vastgoed 2012	1-11-2012	Jaarlijks congres over de actuele vastgoedontwikke-lingen in Den Haag.	De ambassadeur (W. De Jong) heeft deelgenomen aan het blok 'Kantorenmarkt Haagse Regio'.
Opleiding Leegstand en transformatie-management (platform 31 & Next Vastgoed)	20-11-2012	Tijdens de opleiding die is gestart in 2012 leren de deelnemers te werken vanuit een strategie op gebieds-niveau naar een aanpak op gebouwniveau. Aan het eind van de opleiding weet men wat te doen met een leegstaand pand zodat de aanpak een bijdrage levert aan het functioneren van het grotere gebied.	Expert (D. Baaré) heeft inspiratiesessie op locatie geleid over de transformatieopgave in de praktijk (te Nieuwegein).
Seminar Transformatie & Leegstand: De Stand van Zaken	28-11-2012	Het in juni 2012 gesloten Kantorenconvenant werd gezien als een "doorbraak" voor de aanpak van leeg-stand, maar het lijkt er sterk op dat de hierin opgenomen mogelijkheden, waaronder het oprichten van kantoren-fondsen, niet goed van de grond komen. Kortom, genoeg redenen om weer eens de balans op te maken tijdens het seminar Transformatie & Leegstand.	Deelname vanuit Min. BZK.
Masterclasses 'Grip op leegstand' (CapNeuf)	12-12-2012	In het kader van het kennisuitwisselingsprogramma LinkedOut organiseert CapNeuf een serie van vier inter-actieve Masterclasses voor gemeenten, eigenaren en gebruikers waarin deze vragen beantwoord worden. De eerste hiervan vond plaats in december.	Twee experts (D. Baaré en P. Kersten) hebben ieder een deel van de masterclass voor hun rekening genomen.

Dit is een publicatie van:
Agentschap NL
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T 088 602 53 80
www.agentschapnl.nl

Publicatie-nr: 2SLWO1306

Auteurs: Veronique Aggenbach & Ivo Latuperisa

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.